

工廈用途多 祈求莫錯過

【明報專訊】曾幾何時，香港有大量勞工在各類工廠大廈勤奮工作，為本港經濟作出巨大貢獻，亦為不少中小企業老闆創造無數財富，但自 1980 年代初期本港生產基地大規模北移後，令眾多工業大廈流於荒廢或未盡其用；同時，隨 市場對工業大廈需求減少，其市場價值 20 數年來一直處於極低水平，銀行對於一些以工業大廈物業作抵押的貸款申請亦因受到市場成交薄弱影響而趨保守，對某些未有來往紀錄的新客甚至拒絕受理，對於擁有這些資產而有資金需要的老闆們周轉就出現問題。

另一方面，工業大廈因受到舊的工地使用條例所限制，既不能改造，又不能修建，故它們大部分面貌都是殘破不堪，不僅影響市容，也阻礙了市區重建的步伐。

活化工廈 一舉數得

政府早前宣布之活化工業大廈政策，對地產發展商也好，對擁有這類物業的中小企業老闆也好，都是極大鼓舞，原因是工業大廈價值之提升能為他們帶來實際的收益，政府方面，亦希望透過重建及放寬工地使用條例規限，能改善目前工業大廈用途缺乏出路的情 況，並且促進經濟效益，一舉數得。

事實上，自政策公布後首 4 個月以來，工業大廈的買賣成交數目已達 2225 宗，涉及金額 74.28 億元，較公布前的成交數目比較，宗數和金額均上升 10.5%及 21.3%，反映活化措施對工廈市場確實有正面幫助，帶動買賣交投上揚。

但筆者對政府採取自由市場發展原則的政策有保留，原因是商人只會以最小的成本而能獲取個人最大的收益做出發點，而不會顧及政府活化工業大廈的政策背後理念，實現既定的政策目標往往就因為遇到利益衝突而產生窒礙。

先定規劃 免資源錯配

現時工廈的改建用途雜亂無章，有些人主張在旺點改造零售或酒店，更有些希望把工廈改做成骨灰龕，試問這種以私利為先的建議又怎能真正改善市容和善用資源呢？

筆者認為如要有效地執行活化工廈政策，政府必須要預先制定一連串具體活化規劃，例如將現時一些位處市區，有良好基建和交通配套的工廈，例如位於旺角、西環、新蒲崗、觀塘等工廈只能限於重建，並由市區重建局出面以合理的價錢向業主收購，收回後再重新配合整體地區性發展，這樣才可善用寶貴的土地資源；對於一些現時位於市區而又影響市容的行業如水果批發市場、家禽批發市場、屠房等則需

有計劃地遷徙到較偏遠市區的工業區，此舉不但能改善市容，亦可改善偏遠地區就業不足情，帶動該區經濟發展，這樣不是更好嗎？

■歡迎來信提問，傳真：28690630

電郵：edmundkan@splendorfc.com

簡炳權

卓智融資服務有限公司(執行董事)